

# **EUROPESE OVEREENKOMST OVER EEN VRIJWILLIGE GEDRAGSCODE BETREFFENDE VOORLICHTING IN DE PRECONTRACTUELE FASE INZAKE WONINGKREDIETEN ("DE OVEREENKOMST")**

Deze Overeenkomst is tot stand gekomen door onderhandelingen tussen en is goedgekeurd door de Europese consumentenverenigingen en de Europese verenigingen van de kredietsector die woningkredieten aanbieden (zie hieronder). De Overeenkomst vormt de basis voor een vrijwillige gedragscode ("de Code") die moet worden toegepast door iedere instelling die woningkredieten aan consumenten aanbiedt.

De lijst van ondertekenaars van de Overeenkomst is als bijlage bij de Overeenkomst gevoegd.

De Overeenkomst bestaat uit twee delen:

- Deel I : De voorschriften betreffende de uitvoering en de controle op de toepassing van de Code;
- Deel II : de inhoud van de Code, die de voorlichting betreft die in de precontractuele fase aan de consumenten moet worden verschaft:
  - algemene voorlichting over de woningkredieten die worden aangeboden;
  - op de persoonlijke situatie toegesneden voorlichting in de precontractuele fase, die in de vorm van een "Gestandaardiseerd Europees informatieblad" moet worden aangeboden. Met de Code wordt beoogd de doorzichtigheid van de voorlichting en de vergelijkbaarheid te waarborgen.

## **Toepassingsgebied van de Code**

De Code heeft betrekking op de voorlichting van de consumenten inzake binnenlandse en grensoverschrijdende woningkredieten.

## **Definitie van een "woningkrediet" in het kader van de Code**

Een woningkrediet is een krediet aan een consument voor de aankoop of de verbouwing van het particuliere onroerende goed waarvan hij de eigenaar is of dat hij wenst te verwerven, en dat door een hypotheek op dat onroerende goed of een hiertoe in een lidstaat gewoonlijk gestelde zekerheid wordt verzekerd.

Woningkredieten die onder Richtlijn 87/102/EEG inzake het consumentenkrediet vallen zijn van de werkingssfeer van de Code uitgesloten.

## DEEL I : UITVOERINGSVOORSCHRIFTEN

De Code zal volgens de onderstaande procedure worden toegepast:

- 1 De Europese verenigingen van de kredietsector die zich bij de Code aansluiten, doen er officieel openbaar aankondiging van dat zij zich hiertoe hebben verbonden.
2. Elk van de Europese verenigingen van de kredietsector richt een officiële aanbeveling tot haar nationale leden, waarin hun wordt verzocht :
  - 2.1. een officiële openbare aankondiging te doen dat zij de Code onderschrijven;
  - 2.2. alle nodige maatregelen te treffen om een daadwerkelijke uitvoering van de Code te waarborgen, hetgeen onder meer betekent dat zij de verschillende instellingen die besluiten de Code te onderschrijven verzoeken :
    - 2.2.1. binnen zes maanden na de bekrachtiging van de Overeenkomst bekend te maken dat zij zich ertoe verbinden de Code toe te passen;
    - 2.2.2. hun aansluiting bij de Code openbaar bekend te maken; en
    - 2.2.3. hun verbintenis de Code toe te passen samen met de datum van uitvoering aan het centrale register mee te delen (zie 7.2)

De datum van de uitvoering van de Code moet liggen binnen twaalf maanden vanaf de datum waarop van de verbintenis tot toepassing van de Code is kennis gegeven.

3. De Code wordt gepubliceerd en exemplaren worden beschikbaar gesteld in elk filiaal van de verschillende instellingen welke zich bij de Code hebben aangesloten.
4. Deze exemplaren bevatten steeds de naam, het adres en het telefoonnummer van het bevoegde orgaan waartoe de consumenten zich kunnen wenden indien zij in verband met de toepassing van de Code moeilijkheden ondervinden.
5. De consumenten worden door middel van een speciale vermelding in het Europese gestandaardiseerde informatieblad op de hoogte gesteld van het bestaan van de Code en de mogelijkheid hiervan een exemplaar te verkrijgen.
6. De Europese verenigingen van de kredietsector publiceren jaarlijks een voortgangsverslag over de toepassing van de Code.
7. De Europese Commissie heeft aangegeven dat zij:
  - 7.1. op de mate van deelneming en de doeltreffendheid van de Code toezicht zal houden;
  - 7.2. ervoor zal zorgen dat een centraal register wordt ingesteld waarin wordt vermeld welke instellingen woningkredieten aanbieden en of zij zich al dan niet bij de Code hebben aangesloten;
  - 7.3. een aanbeveling zal publiceren waarin de Code is vervat, zoals voorzien in document COM(1999) 232 van 11 mei 1999;
  - 7.4. binnen twee jaar na de vaststelling van deze aanbeveling de werking van de Code zal valueren op grond van de resultaten van haar controles, de door de Europese verenigingen van de financiële sector opgestelde jaarlijkse voortgangsverslagen en andere beschikbare informatie; Onmiddellijk daarna zal, onder auspiciën van de Europese Commissie, en op grond van haar bevindingen, de Code door alle deelnemende partijen opnieuw worden gezien.
8. De aansluiting bij de Code staat open voor andere instellingen die geen lid zijn van de Europese verenigingen van de kredietsector, die de Code hebben goedgekeurd.

## **DEEL II : VRIJWILLIGE GEDRAGSCODE BETREFFENDE VOORLICHTING IN DE CONTRACTUELE FASE INZAKE WONINGKREDIETEN**

Dit is een vrijwillige gedragscode ("de Code"), die betrekking heeft op voorlichting die de consument in de precontractuele fase inzake woningkredieten moet worden gegeven. De Code vormt het belangrijkste bestanddeel van de Europese Overeenkomst over een vrijwillige Gedragscode betreffende voorlichting in de precontractuele fase inzake woningkredieten (zoals in de Overeenkomst vastgelegd) die door onderhandelingen tussen de Europese consumentenverenigingen en de Europese verenigingen van de kredietsector tot stand is gekomen en door hen is goedgekeurd.

Instellingen die zich bij de Code aansluiten verbinden zich ertoe aan de consument, in overeenstemming met de overeengekomen uitvoeringsvoorschriften en in de hieronder beschreven vorm de volgende voorlichting te geven :

- algemene voorlichting over de woningkredieten die worden aangeboden;
- op de persoonlijke situatie toegesneden voorlichting in de precontractuele fase die in de vorm van een "Europees gestandaardiseerd informatieblad" wordt aangeboden.

De eindbeslissing om van een kredietgever een aanbod te aanvaarden is aan de consument.

## 1. Algemene voorlichting die aan de consument moet worden verstrekt

De eerste voorlichting over woningkredieten moet de onderstaande gegevens omvatten dan wel hiermee worden aangevuld in dezelfde vorm als die waarin de eerste voorlichting zelf is verstrekt:

A – Kredietgever :

1. Naam en adres van de kredietgever;
2. In voorkomend geval: naam en adres van de tussenpersoon.

B – Woningkrediet :

1. Doel waarvoor het krediet mag worden gebruikt;
2. Vorm van zekerheid;
3. Beschrijving van de beschikbare soorten woningkredieten met een korte beschrijving van de verschillen tussen producten met een vaste en producten met een veranderlijke rente, met inbegrip van de gevolgen hiervan voor de consument;
4. Soorten rente - vast, veranderlijk en combinaties van beide;
5. Een indicatieve kostenopgave van een standaardwoningkrediet voor de consument;
6. Een lijst van daaraan verbonden kostenelementen zoals administratiekosten, kosten van verzekering, juridische kosten, kosten voor bemiddelende instanties, enz;
7. De verschillende mogelijkheden die beschikbaar zijn voor terugbetaling van het krediet aan de kredietgever (met inbegrip van het aantal, de periodiciteit en, indien van toepassing, het bedrag van de aflossingen);
8. De mogelijkheid van vervroegde terugbetaling (zo ja, op welke voorwaarden);
9. De eventuele noodzaak het desbetreffende onroerende goed te laten schatten (zo ja, door wie deze schatting moet worden verricht);
10. Algemene informatie over de fiscale aftrekbaarheid van de rente over een woningkrediet of andere bestaande stimuleringsmaatregelen van de overheid, dan wel aanduiding van de plaats waar nadere informatie kan worden verkregen;
11. De duur van de bedenktijd, indien van toepassing;
12. Bevestiging dat de instelling bij de Code is aangesloten en vermelding dat exemplaren van de Code bij de instelling verkrijgbaar zijn.

## 2. De informatie die in het "Europese gestandaardiseerde informatieblad" moet worden verstrekt

De inhoud van het Europese gestandaardiseerde informatieblad wordt hieronder opgenomen.

<b>EUROPEES GESTANDAARDISEERD INFORMATIEBLAD</b>	
<b>Deze gestandaardiseerde informatie maakt integrerend deel uit van de "Vrijwillige Gedragscode betreffende voorlichting in de precontractuele fase inzake woningkredieten", waarvan een exemplaar bij uw kredietgever verkrijgbaar is.</b>	
<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>
<i>Inleidende opmerkingen</i>	<p>"Dit document vormt geen juridisch bindend aanbod.</p> <p>De cijfers worden te goeder trouw ter beschikking gesteld en vormen een nauwkeurige beschrijving van het aanbod dat de kredietgever onder de huidige marktomstandigheden zou kunnen doen op basis van de aan hem verstrekte gegevens. Deze cijfers kunnen echter fluctueren naar gelang van de marktontwikkeling.</p> <p>Het verstrekken van deze gegevens verplicht de kredietgever niet tot het verlenen van een krediet."</p>
1. Kredietgever	
2. Omschrijving van het product	<p>In deze rubriek moet een korte maar duidelijke omschrijving van het product worden gegeven.</p> <p>Hierbij moet duidelijk worden gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- of het bij het aangeboden product gaat om een hypotheek op een onroerend goed dan wel om een andere vorm van zekerheid die gewoonlijk wordt gesteld.</li><li>- of het aangeboden product een woningkrediet is waarbij alleen de rente hoeft te worden betaald (d.w.z. de kredietnemer betaalt gedurende de looptijd van het krediet alleen de rente en betaalt aan het einde van de looptijd de volledige hoofdsom terug) dan wel een woningkrediet met aflossingen op de hoofdsom (waarbij de kredietnemer gedurende de gehele looptijd van het krediet rente en aflossing van de hoofdsom betaalt).</li><li>- of de voorwaarden van het woningkrediet afhankelijk zijn van de inbreng van eigen kapitaal door de consument (waarbij dit bedrag als een percentage van de waarde van het onroerende goed kan worden uitgedrukt).</li><li>- of de voorwaarden met betrekking tot het woningkrediet afhankelijk zijn van zekerheidstelling door een derde.</li></ul>

<p>3. Nominale rentevoet (soort rentevoet en duur van de vastgestelde looptijd aangeven)</p>	<p>Deze rubriek bevat informatie over het belangrijkste element van het krediet: de rentevoet. Voorzover relevant, moet de beschrijving nadere gegevens bevatten betreffende de wijze van verandering van de rentevoet, met inbegrip van onder andere herzieningsperioden, perioden met een vaste rentevoet en de daarmee verband houdende boetebedingen, maximaal toegestane verlaging of verhoging van de rentevoet, enz.</p> <p>Wanneer het een krediet met een veranderlijke rente betreft, dient voorts te worden aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- of de rentevoet is geïndexeerd; en</li> <li>- indien van toepassing, moeten nadere gegevens betreffende de indexering worden gegeven.</li> </ul>
<p>4. Jaarlijks kostenpercentage (JKP) op basis van de nationale wetgeving of effectieve rentevoet, indien van toepassing</p>	<p>Wanneer in de nationale wetgeving geen reëel jaarlijks kostenpercentage is vastgesteld, moet de gelijkwaardige effectieve rentevoet worden gebruikt.</p>
<p>5. Hoogte van het verleende krediet en munteenheid</p>	
<p>6. Looptijd van de woningkredietovereenkomst</p>	
<p>7. Aantal en periodiciteit van de betalingen (kan variëren)</p>	
<p>8. Voor een woningkrediet met aflossingen op de hoofdsom: het bedrag van iedere afbetaling (kan variëren)</p>	
<p>9. Voor woningkredieten waarbij alleen de rente wordt betaald :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de hoogte van iedere periodieke rentebetaling;</li> <li>- de hoogte van iedere periodieke betaling aan het aflossingsinstrument.</li> </ul>	<p>De kredietgever dient een - reële of illustratieve - indicatie te geven van :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) het bedrag van elke periodieke rentebetaling, afhankelijk van de periodiciteit van deze betalingen (zie punt 7);</li> <li>b) het bedrag van de periodieke betalingen aan het aflossingsinstrument, naar gelang van de periodiciteit van deze betalingen (zie punt 7).</li> </ul> <p>In voorkomend geval dient de kredietgever erop te wijzen dat dit instrument mogelijk niet het volledige geleende bedrag dekt.</p> <p>Indien de kredietgever het aflossingsinstrument verschaft en dit als zodanig in zijn aanbod heeft opgenomen, moet met een speciale vermelding duidelijk worden aangegeven of het aanbod al dan niet van de instemming van de consument met dit aflossingsinstrument afhankelijk is.</p>

<p>10. Bijkomende eenmalige kosten, voorzover van toepassing</p>	<p>De lijst van bijkomende eenmalige kosten die de consument moet betalen wanneer hij een woningkrediet neemt, dient te worden verschaft.</p> <p>Wanneer deze kosten rechtstreeks of indirect van de kredietgever afhangen moet hiervan een raming worden gegeven.</p> <p>Voorzover relevant moet duidelijk worden gemaakt of de kosten ook ongeacht het resultaat van de kredietaanvraag moeten worden betaald.</p> <p>Deze kosten kunnen, bijvoorbeeld, omvatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- administratieve kosten;</li> <li>- juridische kosten;</li> <li>- kosten van schatting van het onroerend goed.</li> </ul> <p>Wanneer voor een aanbod de voorwaarde geldt dat de kredietgever deze diensten voor de consument verricht (mits dit door de nationale wetgeving wordt toegestaan), moet dit duidelijk worden vermeld.</p>
<p>11. Bijkomende terugkerende kosten (niet in punt 8 opgenomen)</p>	<p>Deze lijst moet bijvoorbeeld omvatten :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verzekering tegen niet-nakoming van betalingsverplichtingen (werkloosheid/overlijden);</li> <li>- brandverzekering;</li> <li>- verzekering van het gebouw en inboedel.</li> </ul> <p>Wanneer voor een aanbod de voorwaarde geldt dat de kredietgever deze diensten voor de consument verricht (mits dit door de nationale wetgeving wordt toegestaan), moet dit duidelijk worden vermeld.</p>
<p>12. Vervroegde terugbetaling</p>	<p>De kredietgever moet aangeven :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- of de mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling al dan niet bestaat en, zo ja, welke voorwaarden in dat geval gelden;</li> <li>- de hoogte van eventuele kosten die in rekening worden gebracht.</li> </ul> <p>Wanneer het in dit stadium niet mogelijk is de hoogte van deze kosten te bepalen, dient te worden vermeld dat de consument een bedrag moet betalen dat hoog genoeg is om het door de kredietgever wegens de beëindiging van de kredietovereenkomst geleden verlies te dekken.</p>
<p>13. Interne klachtenregeling</p>	<p>Naam, adres en telefoonnummer van het contactpunt</p>

<p>14. Illustratieve aflossingstabel</p>	<p>De kredietgever moet, ter illustratie, een samengevatte aflossingstabel verstrekken waarin ten minste het volgende wordt aangeduid :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het bedrag van de maandelijkse of driemaandelijke betalingen (in voorkomend geval) voor het eerste jaar;</li> <li>- gevolgd door de jaarlijkse bedragen voor de totale looptijd van het krediet.</li> </ul> <p>In de tabel moeten worden vermeld :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het bedrag van het terugbetaalde kapitaal;</li> <li>- het bedrag van de rente;</li> <li>- het bedrag van het nog verschuldigde kapitaal;</li> <li>- het bedrag van iedere periodieke betaling;</li> <li>- het totaalbedrag van kapitaal en rentebetalingen.</li> </ul> <p>Hierbij dient duidelijk te worden aangegeven dat de tabel een louter indicatieve waarde heeft. Indien het aangeboden woningkrediet een krediet met veranderlijke rente is, moet een waarschuwing terzake worden opgenomen.</p>
<p>15. Verplichting tot het aanhouden van een bankrekening en het betalen van het salaris bij de kredietgever</p>	